

TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pietroluongo Antimo, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2021 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
STIMA SINTETICA CON IL METODO COMPARATIVO	14
STIMA SINTETICA CON IL METODO COMPARATIVO COMMERCIALE	15
STIMA ANALITICA CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.211.464,00	20



INCARICO

All'udienza del 29/10/2021, il sottoscritto Ing. Pietroluongo Antimo, con studio in Via S. Angelo, 168 - 03043 - Cassino (FR), email antimo.pietroluongo@gmail.com, PEC antimo.pietroluongo@ingpec.eu, Fax 0776 21385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cassino (FR) - Strada Statale 6 Casilina (Coord. Geografiche: 41°28'48.7"N 13°48'50,3"E)

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare situato in Cassino (Fr), Via Casilina (S.S. N. 6), costituito da edificio a destinazione alberghiera sviluppatosi in piano interrato e cinque piano fuori terra con annesse aree di pertinenza ad uso esclusivo ed adiacente terreno, aree adibite a parcheggio ed in parte a verde, oltre ad un corpo di fabbrica accessorio ad uso gruppo elettrogeno. Il tutto formante un unico corpo tra coperto e scoperto, con accesso e confinante con Via Casilina. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq. 8.325,00, censita in catasto urbano del comune di Cassino al Foglio n. 30 particella n. 296.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cassino (FR) - Strada Statale 6 Casilina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione depositata ex art. 567 comprende l'estratto di mappa e la certificazione notarile. Non sono presenti il certificato di destinazione urbanistica e quello catastale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

Il complesso immobiliare alberghiero confina con le particelle identificate ai nn. 499 e 294 e con la statale Casilina.

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento - comprendente le particelle già identificate ai nn. 296 e 346 graffate, 294 sub. 7, 500 e 501, tutte del foglio 30 - è stato aggiornato, senza mutarne la consistenza, giusta autorizzazione del G.E. del 14.04.2022 e aggiornamento catastale protocollo mappale n. 2022/FR0045309 approvato il 26.05.2022 e protocollo frazionamento n. 2022/FR0045308 approvato il 26.05.2022 (in allegati).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Viabilità - Parcheggi - Spazi verdi	8325,00 mq	8325,00 mq	0,10	832,50 mq	0,00 m	
Area e sterna (ovest) adibita a gruppo elettrogeno e parcheggio coperto	96,00 mq	106,00 mq	0,10	10,60 mq	0,00 m	
Area e sterna (est) adibita a centrale termica	12,00 mq	9,60 mq	0,10	0,96 mq	0,00 m	
Piano seminterrato: sala congressi	76,00 mq	81,00 mq	0,30	24,30 mq	4,20 m	Primo sottostrada
Piano seminterrato: garage	309,00 mq	328,00 mq	0,30	98,40 mq	3,10 m	Primo sottostrada
Piano seminterrato: depositi e locali tecnici di servizio	1528,00 mq	1626,00 mq	0,30	487,80 mq	3,70 m	Primo sottostrada
Sala congresso (Ausonia e Cassino)	87,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,75 m	Terra
Sala congresso Forum	257,00 mq	271,00 mq	1,00	271,00 mq	5,85 m	Terra
Sala ristorante e colazione	354,00 mq	375,00 mq	1,00	375,00 mq	3,75 m	Terra
Reception - Hall - Uffici	1055,00 mq	1123,00 mq	1,00	1123,00 mq	3,75 m	Terra

Cucine e servizi						
Area fitness - spa - sauna	242,00 mq	257,00 mq	1,00	257,00 mq	3,00 m	Primo
Camere ospiti	688,00 mq	732,00 mq	1,00	732,00 mq	3,00 m	Primo
Camere ospiti e servizi	921,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	3,00 m	Secondo
Terrazza e balconi	552,00 mq	587,00 mq	0,10	58,70 mq	0,00 m	Secondo
Camere ospiti e servizi	921,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	3,00 m	Terzo
Balconi	5,00 mq	5,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	Terzo
Camere ospiti e servizi	921,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	3,00 m	Quarto
Balconi	5,00 mq	5,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	Quarto
Terrazzo di copertura e locali tecnici	1051,00 mq	1118,00 mq	0,10	111,80 mq	3,25 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				7416,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7416,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e le destinazioni d'uso sono state ricavate graficamente dai disegni in allegato di cui agli aggiornamenti planimetrici catastali, a mezzo dei rilievi sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 05/07/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 346, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 74.000,00 Graffato SI
Dal 24/10/2002 al 05/07/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 296, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 74.000,00 Piano T-1-2-3-5-S1
Dal 24/10/2002 al 05/07/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 294, Sub. 7 Categoria F1 Graffato graffato
Dal 18/12/2009 al 26/05/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 501 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 780 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,80
Dal 18/12/2009 al 26/05/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 500 Qualità Seminativo arborato

		Cl.4 Superficie (ha are ca) 1225 Reddito dominicale € 1,90 Reddito agrario € 1,27
Dal 05/07/2022 al 04/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 296, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 76.424,20 Piano T-1-2-3-4-5

A seguito di segnalazione del sottoscritto con nota del 13.04.2022 sulla mancata corrispondenza catastale tra stato di fatto e documentazione in atti ed in particolare sulle difformità di sagoma dell'edificio principale, delle planimetrie dei piani dell'edificio e dell'area di corte, il G.E. ha autorizzato gli aggiornamenti tecnici necessari. Pertanto, si è resa necessaria la redazione di nuovo tipo mappale e variazione DOCFA per sanare le difformità rilevate.

In particolare, si precisa che all'interno dell'area di corte era inglobata anche l'area urbana già censita con mappale 294 sub 7. Tale area urbana con il citato tipo mappale è stata soppressa e fusa all'attuale mappale 296. La variazione è stata effettuata anche attraverso la variazione catastale.

Inoltre, le particelle 500 e 501 censite in precedenza come terreni (facenti parte del compendio) e di fatto costituenti corte dell'immobile principale sono state anch'esse soppresse ed accorpate al mappale principale 296.

La superficie catastale complessiva risultante di mq. 8.325 della particella 296 comprende pertanto le ex particelle 500/501/294 sub. 7/346

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento - comprendente le particelle già identificate ai nn. 296 e 346 graffate, 294 sub. 7, 500 e 501, tutte del foglio 30 - è stato aggiornato, senza mutarne la consistenza, giusta autorizzazione del G.E. del 14.04.2022 e aggiornamento catastale protocollo mappale n. 2022/FR0045309 approvato il 26.05.2022 e protocollo frazionamento n. 2022/FR0045308 approvato il 26.05.2022 (in allegati).

Per mezzo del DOCFA sono state variate ed aggiornate sia le destinazioni d'uso dei locali ai vari piani che gli ampliamenti riscontrati nei vari sopralluoghi effettuati. Per ogni particolare si rimanda agli elaborati grafici di cui alla "VARIAZIONE DOCFA" (protocollo 5286840.05/07/2022 - N. pratica ufficio FR0057453/2022) e riportati in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	296		1	D2				76.424,2 €	T-1-2-3-5-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di segnalazione del sottoscritto con nota del 13.04.2022 sulla mancata corrispondenza catastale tra stato di fatto e documentazione in atti ed in particolare sulle difformità di sagoma dell'edificio principale, delle planimetrie dei piani dell'edificio e dell'area di corte, il G.E. ha autorizzato gli aggiornamenti tecnici necessari. Pertanto, si è resa necessaria la redazione di nuovo tipo mappale e variazione DOCFA per sanare le difformità rilevate.

In particolare, si precisa che all'interno dell'area di corte era inglobata anche l'area urbana già censita con mappale 294 sub 7. Tale area urbana con il citato tipo mappale è stata soppressa e fusa all'attuale mappale 296. La variazione è stata effettuata anche attraverso la variazione catastale.

Inoltre, le particelle 500 e 501 censite in precedenza come terreni (facenti parte del compendio) e di fatto costituenti corte dell'immobile principale sono state anch'esse soppresse ed accorpate al mappale principale 296.

La superficie catastale complessiva risultante di mq. 8.325 della particella 296 comprende pertanto le ex particelle 500/501/294 sub. 7/346

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento - comprendente le particelle già identificate ai nn. 296 e 346 graffate, 294 sub. 7, 500 e 501, tutte del foglio 30 - è stato aggiornato, senza mutarne la consistenza, giusta autorizzazione del G.E. del 14.04.2022 e aggiornamento catastale protocollo mappale n. 2022/FR0045309 approvato il 26.05.2022 e protocollo frazionamento n. 2022/FR0045308 approvato il 26.05.2022 (in allegati).

Per mezzo del DOCFA sono state variate ed aggiornate sia le destinazioni d'uso dei locali ai vari piani che gli ampliamenti riscontrati nei vari sopralluoghi effettuati. Per ogni particolare si rimanda agli elaborati grafici di cui alla "VARIAZIONE DOCFA" (protocollo 5286840.05/07/2022 - N. pratica ufficio FR0057453/2022) e riportati in allegato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. non trovandola completa.

Sono stati quindi richiesti presso il comune di Cassino i documenti inerenti i titoli edilizi e la destinazione urbanistica dell'area.

I documenti vengono allegati alla presente perizia.

A seguito di segnalazione del sottoscritto con nota del 13.04.2022 sulla mancata corrispondenza catastale tra stato di fatto e documentazione in atti ed in particolare sulle difformità di sagoma dell'edificio principale, delle planimetrie dei piani dell'edificio e dell'area di corte, il G.E. ha autorizzato gli aggiornamenti tecnici necessari. Pertanto, si è resa necessaria la redazione di nuovo tipo mappale e variazione DOCFA per sanare le difformità rilevate.

In particolare, si precisa che all'interno dell'area di corte era inglobata anche l'area urbana già censita con mappale 294 sub 7. Tale area urbana con il citato tipo mappale è stata soppressa e fusa all'attuale mappale 296. La variazione è stata effettuata anche attraverso la variazione catastale.

Inoltre, le particelle 500 e 501 censite in precedenza come terreni (facenti parte del compendio) e di fatto costituenti corte dell'immobile principale sono state anch'esse soppresse ed accorpate al mappale principale 296.

La superficie catastale complessiva risultante di mq. 8.325 della particella 296 comprende pertanto le ex particelle 500/501/294 sub. 7/346

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento - comprendente le particelle già identificate ai nn. 296 e 346 graffate, 294 sub. 7, 500 e 501, tutte del foglio 30 - è stato aggiornato, senza mutarne la consistenza, giusta autorizzazione del G.E. del 14.04.2022 e aggiornamento catastale protocollo mappale n. 2022/FR0045309 approvato il 26.05.2022 e protocollo frazionamento n. 2022/FR0045308 approvato il 26.05.2022 (in allegati).

Per mezzo del DOCFA sono state variate ed aggiornate sia le destinazioni d'uso dei locali ai vari piani che gli ampliamenti riscontrati nei vari sopralluoghi effettuati. Per ogni particolare si rimanda agli elaborati grafici di cui alla "VARIAZIONE DOCFA" (protocollo 5286840.05/07/2022 - N. pratica ufficio FR0057453/2022) e

riportati in allegato.

PATTI

Il complesso viene utilizzato per l'attività alberghiera e di ricevimento e ristorante.

Le sale di cui dispone la struttura permettono anche l'attività congressuale modulata in funzione delle capienze delle sale adibite a riunioni.

In apposita area, autonomamente raggiungibile dall'esterno, posta al piano primo, è stata ricavata una zona benessere con spazi destinati a fitness, spa e sauna, anch'essa funzionante ed in opera.

L'utilizzazione del bene a scopo imprenditoriale e quindi economico impone la quantificazione di un valore locativo, che lo scrivente determina con i seguenti criteri.

Si considera esclusivamente il complesso immobiliare con la destinazione d'uso alberghiero nella sua globalità, ovvero senza tenere conto delle possibili locazioni parziali, suscettibili di produzione di reddito a mezzo di opportuni interventi sull'edificio. Ci si riferisce in particolare alla possibilità di locare separatamente le strutture ad uso ristorativo, congressuale e di spa/fitness.

Lo scrivente ha individuato il più probabile valore locativo e/o di indennità di occupazione con il metodo reddituale. Il procedimento di capitalizzazione diretta parametrizza il canone di mercato dell'immobile (R), il suo valore (V) ed il saggio di capitalizzazione annuo (i). Considerando la durata di vita utile dell'immobile, la costanza del reddito, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula che lega i tre parametri assume la forma (esplicitata rispetto al canone R):

$$R = V \times i$$

Il valore dell'immobile è quello desunto dalla stima del complesso alberghiero di cui ai successivi paragrafi.

Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, partendo da considerazioni finanziarie deve essere "corretto" in funzione della localizzazione, destinazione, tipologia edilizia ed immobiliare, dimensione. Nello specifico della struttura ricettiva in esame il tasso e quindi il canone devono considerare le spese da sostenere annualmente ovvero quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i servizi, per le assicurazioni, le aliquote di ammortamento e quelle per imposte e tasse.

La stima degli oneri descritti porta a considerare un saggio di capitalizzazione non inferiore al 3% (tre per cento).

Con i valori stimati del complesso alberghiero (circa euro 8.200.000) pertanto il valore locativo è valutabile in

8.200.000,00 x 0,03 = 246.000,00 euro/anno (ducentoquarantaseimila/00 euro per anno)

STATO CONSERVATIVO

Le dotazioni disponibili per la struttura, seppure obsolete, sia nella parte propriamente alberghiera che in quella collegata (congressuale), sono quelle necessarie per il completo ed autonomo funzionamento secondo le normative di esercizio.

La vetustà complessiva del complesso è comunque evidente e visibile necessitando tutte le categorie - impiantistiche, di arredo, di ambientazione, sceniche - di un adeguamento alle correnti esigenze di ricettività per la categoria in cui è collocato il complesso alberghiero.

Le aree esterne risultano correttamente concepite suddivise in piazzali, spazi verde, siepi ed alberature di alto fusto, necessitano anch'esse di ammodernamento e manutenzioni.

L'ingresso è prospiciente il fronte stradale della statale n. 6 Casilina con larghi ingressi carrabili di facile agibilità, i parcheggi sono correttamente distribuiti sia per la zona alberghiera che per quella congressuale, la viabilità interna disimpegna correttamente le zone di servizio per gli approvvigionamenti ed i servizi. Ulteriori spazi utilizzabili sia per parcheggi che per nuovi spazi congressuali o ludici sono disponibili al piano

seminterrato, attualmente in disuso, non rifinito ed utilizzato come zona di deposito ed accatastamento di materiali vari.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati ad eccezione del vincolo di destinazione del 17.09.2013 - rep. 23563/13195 [redacted] trascritto il 18.09.2013 ai nn. 1850/13002 a favore di Regione Lazio su particelle 296, 346, 294 sub. 7, 500, 501 del foglio n. 30 [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile realizzato negli anni '70 del secolo scorso, con impostazioni strutturali, impiantistiche ed architettoniche tipiche dell'epoca di edificazione per le destinazioni alberghiere di medio livello.

Il posizionamento è agevole con distanza dal centro abitato di circa 4 km, prossimo al casello autostradale A1 di Cassino e contiguo anche alla stazione ferroviaria. Trae vantaggio dalla vicinanza della storica Abbazia oltre che dalla presenza di stabilimenti di medie dimensioni ad indirizzo metalmeccanico (stabilimento Fiat ed indotto) e cartario, seppure con le limitazioni dovute all'attuale stagnazione economica.

Le ampie dimensioni del complesso ne consentono la suddivisione di fatto in più parti:

- una porzione principale di 4 piani (primo/secondo/terzo/quarto) adibita ad albergo con camere per ospiti complessivamente in numero di 92 oltre a 3 appartamenti (con 3 camere interne) ed 1 suite
- una porzione adibita a centro benessere con sala fitness, spa e sauna al piano primo, funzionalmente indipendente
- una porzione destinata a centro congressi con accessi indipendenti articolata in 4 sale suddivise con pareti mobili ed utilizzabili modularmente oltre che per numero di partecipanti
- una porzione destinata a ristorante sia a servizio della struttura alberghiera che autonomamente.

Le dotazioni disponibili per la struttura, sia nella parte canonica che in quella collegata (congressuale), sono quelle necessarie per il completo ed autonomo funzionamento secondo le normative di esercizio. La vetustà complessiva del complesso è comunque visibile necessitando tutte le categorie - impiantistiche, di arredo, di ambientazione, sceniche - di un adeguamento alle correnti esigenze di ricettività per la categoria in cui è collocato.

Le aree esterne risultano correttamente concepite suddivise in piazzali, spazi verde, siepi ed alberature di alto fusto. L'ingresso è prospiciente il fronte stradale con larghi ingressi carrabili di facile agibilità, i parcheggi sono correttamente distribuiti sia per la zona alberghiera che per quella congressuale, la viabilità interna disimpegna correttamente le zone di servizio per gli approvvigionamenti ed i servizi. Ulteriori spazi utilizzabili sia per parcheggi che per nuovi spazi congressuali o ludici sono disponibili al piano seminterrato, attualmente in disuso, non rifinita ed utilizzata come zona di depositi ed accatastamenti di materiali vari.

Si riportano le principali caratteristiche tecniche del compendio:

Struttura portante: in cemento armato con tamponature in laterizio
Fondazioni: in cemento armato su pali e plinti - platea in cemento armato
Coperture: Piane a terrazzo praticabile con rivestimento in gres
Lastrici (di piano): praticabili
Rifiniture di facciata: intonaco tinteggiato ai silicati con marcapiani
Piani fuori terra: cinque + volumi tecnici
Piani entro terra: uno
Layout architettonico fabbricato: stile moderno con chiare impostazioni della seconda metà del 900
Layout architettonico ambienti interni: ambienti pubblici e comuni: medie dimensioni con rivestimenti adeguati
Layout architettonico ambienti interni: ambienti privati, camere e servizi: ridotte dimensioni con rivestimenti inadeguati
Distribuzione planimetrica: funzionale e congrua alla categoria
Finiture ambienti comuni: idonee ma necessitanti di ammodernamento
Finiture ambienti privati: non idonee agli attuali standard di mercato di categoria equivalente
Barriere architettoniche: superate con accessibilità ai portatori di handicap
Dotazioni accessori: da adeguare agli standard sia per le destinazioni congressuali che per quella alberghiera
Stato di conservazione: obsoleto da rivedere complessivamente
Pavimenti zone comuni: marmi e graniti - gres monocottura zone servizi - al rustico in cemento al piano seminterrato
Pavimenti zone private: moquette corridoi e camere - ceramiche per bagni e servizi
Soffitti zone comuni: controsoffittature ispezionabili
Soffitti zone private: controsoffittature ispezionabili in alluminio per i corridoi - camere con intonaco tinteggiato
Infissi esterni: alluminio verniciato - vetri isolanti
Infissi interni: legno
Riscaldamento: centralizzato a gas metano - radiatori a termoconvettori
Climatizzazione: condizionamento centralizzato
Prevenzione incendi: rilevatori di fumo - porte taglia fuoco - estintori - idranti
Sicurezza: portierato
Carrabilità esterna: asfalto - rampe in cemento - illuminazione esterna

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla [redacted] debitore esecutato, e dei suoi rappresentanti che vi conducono l'attività di impresa alberghiera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1992 al [redacted]	[redacted]	fusione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	30/12/1992	51978	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/01/1993	1290	1066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2009 al 18/12/2009		scissione e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/08/2009	1453	984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/08/2009	20208	15398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2009		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2009	1656	1132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/12/2009	29562	22179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Sezze (Lt) il 06/09/2010
 Reg. gen. 18582 - Reg. part. 3329
 Importo: € 7.000.000,00

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 3.500.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 01/09/2010

N° repertorio: 20211

N° raccolta: 1054

- **ipoteca riscossione** derivante da ruolo e avviso debito esecutivo

Iscritto a Roma il 01/07/2019

Reg. gen. 10619 - Reg. part. 1390

Importo: € 216.590,26

A favore di Agenzia Entrate Riscossione

Capitale: € 108.295,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **costituzione vincolo**
Trascritto a Frosinone il 03/01/2007
Reg. gen. 210 - Reg. part. 121
- **atto unilaterale d'obbligo**
Trascritto a Frosinone il 07/08/2007
Reg. gen. 23210 - Reg. part. 13272
- **domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Frosinone il 06/04/2009
Reg. gen. 8807 - Reg. part. 6636
- **atto scissione**
Trascritto a Frosinone il 07/08/2009
Reg. gen. 20208 - Reg. part. 15398
- **costituzione vincolo**
Trascritto a Frosinone il 28/12/2009
Reg. gen. 29563 - Reg. part. 22180
- **compravendita**
Trascritto a Frosinone il 28/12/2009
Reg. gen. 29652 - Reg. part. 22179
- **costituzione vincolo destinazione**
Trascritto a Frosinone il 18/09/2013
Reg. gen. 18501 - Reg. part. 13002
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 13/09/2021
Reg. gen. 14954 - Reg. part. 12223
A favore di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 29/10/2007
Reg. gen. 29324 - Reg. part. 17341
- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Frosinone il 29/10/2007
Reg. gen. 29323 - Reg. part. 17340

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 10/08/2022 sono risultate le formalità pregiudizievoli prima indicate.



NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Cassino il 06/04/2022 e rilasciato in data 15/04/2022 (in allegati):

- il P.R.G. vigente, approvato con delibera di G.R. Lazio n. 2268 del 05/05/1980, e il Piano di Lottizzazione dell'area "Turistico Ricettiva", approvato con delibera di C.C. N. 17/7 del 31/05/2005 classificano gli immobili siti nel Comune di Cassino al foglio n. 30 mappali n. 294 sub. 7, 296, 346, 500, 501 ricadenti in zona Attrezzature Turistiche Ricettive e all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Intervento in zona destinata ad attrezzature turistico-ricettive di Via Casilina Nord".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

In base alle ricerche effettuate ed agli accessi agli atti presso il Comune di Cassino l'immobile in questione risulta essere stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 1804 (in variante alla licenza n. 1499) rilasciata dal Comune di Cassino il 10.12.1974 a [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 249 (variante alla L.E. n. 1804 del 10.12.1974) rilasciata dal Comune di Cassino il 09.11.1979 a [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 249/A (variante alla C.E. n. 249 del 09.11.1979) rilasciata dal Comune di Cassino l'11.03.1980 a [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 249/B (variante alla C.E. n. 249 del 09.11.1979) rilasciata dal Comune di Cassino l'11.03.1980 a [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 353 (variante alla C.E. n. 249 del 09.11.1979) rilasciata dal Comune di Cassino il 07.07.1981 a [REDACTED]

Sono state inoltre presentate comunicazioni di inizio lavori (DIA) per lavori di straordinaria manutenzione, adeguamento ambienti.

Si allega (oltre ai titoli edilizi elencati) la nota prot. n. 141/82 rilasciata dal Comune di Cassino il 05.01.1982 attestante la successione dei titoli edilizi rilasciati al complesso alberghiero.

Esiste corrispondenza, per quanto è stato possibile accertare, tra lo stato dei luoghi ed i contenuti dei titoli edilizi rilasciati nel corso degli anni. Per la situazione al piano seminterrato si richiama quanto detto nel paragrafo "stato conservativo": il piano risulta prevalentemente non rifinito ed allo stato rustico, utilizzato come deposito e zona di accatastamento di materiali vari.

Eventuali lievi difformità, non essenziali, oltre ai completamenti necessari per rendere funzionali le zone in disuso, potranno essere sanate con procedura di accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. 380/2001.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si segnala la costituzione di vincolo di destinazione del 17/09/2013 con atto [REDACTED] rep. 23563/13195 trascritto il 18/09/2013 rep. 18501/13002 a favore di REGIONE LAZIO su Cassino Fg. 30 part. 296 sub. graffato Fg. 30 part. 346, Cassino Fg. 30 part. 294 sub. 7, Cassino Fg. 30 part. 500 pert. 501 contro [REDACTED]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Pari attenzione è stata posta alla particolarità del momento economico sia globale che relativamente al settore di appartenenza del bene oggetto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cassino (FR) - Strada Statale 6 Casilina
Complesso immobiliare situato in Cassino (Fr), Via Casilina (S.S. N. 6), costituito da edificio con destinazione alberghiera sviluppatosi in piano interrato e cinque piano fuori terra con annesse aree di pertinenza ad uso esclusive ed adiacente terreno, aree adibite a parcheggio ed in parte a verde, oltre ad un corpo di fabbrica accessorio ad uso gruppo elettrogeno. Il tutto formante un unico corpo tra coperto e scoperto, con accesso e confinante con Via Casilina. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq. 8.325,00, censita in catasto urbano del comune di Cassino al Foglio n. 30 particella n. 296.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 296, Zc. 1, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.211.464,00

Lo scopo della presente stima è, per come già detto, rivolto alla determinazione del valore attuale che la struttura potrebbe raggiungere in ipotesi di pronto realizzo concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per determinare il valore di partenza della stima, ossia il più probabile valore di mercato, si è operato con tre diverse metodologie di stima.

STIMA SINTETICA CON IL METODO COMPARATIVO

Il bene oggetto di valutazione viene equiparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Alla luce di quanto rilevato ed in particolare per lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato e delle dotazioni impiantistiche, ed in considerazione del perdurare della crisi del settore

immobiliare ed alberghiero, considerato inoltre la presenza di numerose strutture ricettive in vendita, nonché la difficoltà di una vendita di una struttura di simili dimensioni e portata, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al manufatto edilizio oggetto di stima possa essere di 83.000 €/camera. Il dato unitario è tratto da pubblicazioni di settore ed in particolare da "Prezzi Tipologie Edilizie 2019" (DEI Tipografia del Genio Civile Editore). Il probabile valore di mercato per l'edilizia terziaria caratterizzata da un complesso alberghiero a 4 stelle, con caratteristiche similari a quello in esame, è attestato sul valore di 83.393,00 a camera.

Da cui:

$(92 + 10) \text{ camere} \times 83.000 \text{ €/camera} = \text{€ } 8.466.000,00$

(ottomilioni quattrocentosessantamila/00 euro)

- valore di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo: € 8.466.000,00

STIMA SINTETICA CON IL METODO COMPARATIVO COMMERCIALE

Si è tenuto in evidenza la zona sotto l'aspetto ambientale, turistico, terziario, congressuale ed alberghiero, si è considerato l'attuale andamento della situazione economica nazionale e globale, facendo riferimento al mercato immobiliare ed inoltre all'avvio commerciale, sono state valutate le capacità reddituali, la effettiva possibilità di un eventuale realizzo e la validità patrimoniale del bene offerto, da acquisirsi quale garanzia cauzionale per apertura e/o ampliamento di credito e finanziamento ipotecario.

Dopo attento esame dei particolari sopra esposti, si ritiene che il patrimonio immobiliare in esame abbia un valore commerciale corrente pari a 1.500,00 €/mq.

Rapportando le superfici prima esposte e operando i deprezzamenti conseguenti alle condizioni oggettive rilevate si ottiene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Cassino (FR) - Strada Statale 6 Casilina	7416,06 mq	1.500,00 €/mq	€ 11.124.090,00	100,00%	€ 11.124.090,00
				Valore di stima:	€ 11.124.090,00

Valore di stima: € 11.124.090,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

valore di mercato calcolato con il metodo comparativo commerciale: € 11.124.090,00 x 0,7 = € 7.786.863,00

STIMA ANALITICA CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Le superfici ed i volumi di riferimento sono tratti dall'elaborato "Variazione Docfa mod. D1" - dati metrici totali - redatto dopo i rilievi effettuati e necessari agli aggiornamenti planimetrici e catastali prodotti (riportati in allegato).

Dati superficiali e volumetrici di riferimento	Dati metrici
Area totale lorda	mq. 8.325,00
Area coperta (escluso tettoie)	mq. 2.257,00
Area piazzali	mq. 6.068,00
Volume totale	mc. 32.772,00

I valori di riferimento, dedotti da tabelle relative ai prezzi di costruzione di tipologie edilizie con riferimento a hotel a quattro stelle, sono:

Valori di mercato di riferimento	Dati unitari di costo
Costo unitario area edificabile	€ . 250,00
Costo unitario di costruzione	€ 400,00
Incidenza spese tecniche, amministrative e generali	12 %

Da cui discendono i calcoli valoriali:

Tipologia costi ricostruzione	Dati estimativi
Costo lotto disponibile: mq. 8.325 x €/mq. 250,00	€ . 2.081.250,00
Costo ricostruzione volumetrico: mc. 32.772 x €/mc. 400,00	€ 13.108.800
Incidenza spese tecniche, amministrative e generali: 12%	€ 1.573.056

I valori sopra ricavati si riferiscono a costi di ricostruzione "a nuovo", ovviamente il valore presunto passa attraverso il "deprezzamento" dovuto alla vetustà del compendio. Scomponendo le categorie principali del compendio - strutture, finiture e complementi, impianti civili, impianti speciali - e considerando la vetustà in rapporto alla vita utile di ciascuna di esse la percentuale di riduzione deprezzativa non è inferiore al 50 %.

- valore di mercato calcolato con il metodo del costo di ricostruzione: € 16.736.106,00 x 0,5 = € 8.381.553,00

Dei tre valori ottenuti applicando diverse metodologie di calcolo si decide di scegliere quello che probabilmente si avvicina di più al valore reale, ossia la media aritmetica dei valori:

$(8.466.000 + 7.786.863 + 8.381.530) / 3 = 8.211.464$, che si approssima a € 8.211.464,00.

- Valore di mercato calcolato con la media aritmetica dei valori calcolati precedentemente risulta:

€ 8.211.464,00 (ottomilioniduecentoundicimilaquattrocentosessantaquattro/00)

Valore finale di stima: € 8.211.464,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento - comprendente le particelle già identificate ai nn. 296 e 346 graffate, 294 sub. 7, 500 e 501, tutte del foglio 30 - è stato aggiornato, senza mutarne la consistenza, giusta autorizzazione del G.E. del 14.04.2022 e aggiornamento catastale protocollo mappale n. 2022/FR0045309 approvato il 26.05.2022 e protocollo frazionamento n. 2022/FR0045308 approvato il 26.05.2022 (in allegati).

In particolare, si precisa che all'interno dell'area di corte era inglobata anche l'area urbana già censita con mappale 294 sub 7. Tale area urbana con il citato tipo mappale è stata soppressa e fusa all'attuale mappale 296. La variazione è stata effettuata anche attraverso la variazione catastale.

Inoltre, le particelle 500 e 501 censite in precedenza come terreni (facenti parte del compendio) e di fatto costituenti corte dell'immobile principale sono state anch'esse sopprese ed accorpate al mappale principale 296.

La superficie catastale complessiva risultante di mq. 8.325 della particella 296 comprende pertanto le ex particelle 500/501/294 sub. 7/346.

Per mezzo del DOCFA sono state variate ed aggiornate sia le destinazioni d'uso dei locali ai vari piani che gli ampliamenti riscontrati nei vari sopralluoghi effettuati. Per ogni particolare si rimanda agli elaborati grafici di cui alla "VARIAZIONE DOCFA" (protocollo 5286840.05/07/2022 - N. pratica ufficio FR0057453/2022) e riportati in allegato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 30/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pietrolungo Antimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 09/06/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto rep. 1453/984 del 04/08/2009 - rep. 74772/20807 del 14/10/2002 - rep. 51798/12276 del 30/12/1992
- ✓ Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 15/04/2022)
- ✓ Concessione edilizia - Lic. edilizia 1804 del 10.12.1974 - Conc. edilizia 241 Variante del 11.03.1980 - Conc. edilizia 353 del 07.07.1981 -
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato Sindaco prot. 141/82 del 05.01.1982
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa fg. 30 mappali 294/296/346/500/501 (Aggiornamento al 08/03/2022)



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa fg. 30 mappale 296 (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - foto aerea da Google maps
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - planimetrie catastali fg. 30 particella 296 (Aggiornamento al 13/08/2022)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica per soggetto al 04/08/2022 (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 23 Altri allegati - aggiornamento tipo mappale prot. 2022/FR0045309 (Aggiornamento al 26/05/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - variazione docfa prot. 5286840 el 05/07/2022 (Aggiornamento al 05/07/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezione ipotecaria n. T88900 dell'11/08/2022 (Aggiornamento al 10/08/2022)
- ✓ Foto: n. 14 foto - dossier fotografico (n. 43 foto) fornito dalla proprietà risalente al 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Complesso immobiliare** ubicato a Cassino (FR) - Strada Statale 6 Casilina
Complesso immobiliare situato in Cassino (Fr), Via Casilina (S.S. N. 6), costituito da edificio con destinazione alberghiera sviluppantesi in piano interrato e cinque piano fuori terra con annesse aree di pertinenza ad uso esclusive ed adiacente terreno, aree adibite a parcheggio ed in parte a verde, oltre ad un corpo di fabbrica accessorio ad uso gruppo elettrogeno. Il tutto formante un unico corpo tra coperto e scoperto, con accesso e confinante con Via Casilina. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq. 8.325,00, censita in catasto urbano del comune di Cassino al Foglio n. 30 particella n. 296. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 296, Zc. 1, Categoria D2 (comprendente le ex particelle 500/501/294 sub. 7/346). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Cassino il 06/04/2022 e rilasciato in data 15/04/2022 (in allegati): - il P.R.G. vigente, approvato con delibera di G.R. Lazio n. 2268 del 05/05/1980, e il Piano di Lottizzazione dell'area "Turistico Ricettiva", approvato con delibera di C.C. N. 17/7 del 31/05/2005 classificano gli immobili siti nel Comune di Cassino al foglio n. 30 mappali n. 294 sub. 7, 296, 346, 500, 501 ricadenti in zona Attrezzature Turistiche Ricettive e all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Intervento in zona destinata ad attrezzature turistico-ricettive di Via Casilina Nord".

Prezzo base d'asta: € 8.211.464,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.211.464,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Strada Statale 6 Casilina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 296, Zc. 1, Categoria D2 (ex Fg. 30 part. 296/500/501/294 sub.7/346)	Superficie	7416,06 mq
Stato conservativo:	Le dotazioni disponibili per la struttura, seppure obsolete, sia nella parte propriamente alberghiera che in quella collegata (congressuale), sono quelle necessarie per il completo ed autonomo funzionamento secondo le normative di esercizio. La vetustà complessiva del complesso è comunque evidente e visibile necessitando tutte le categorie - impiantistiche, di arredo, di ambientazione, sceniche - di un adeguamento alle correnti esigenze di ricettività per la categoria in cui è collocato il complesso alberghiero. Le aree esterne risultano correttamente concepite suddivise in piazzali, spazi e verde, siepi ed alberature di alto fusto, necessitano anch'esse di ammodernamento e manutenzioni. L'ingresso è prospiciente il fronte stradale della statale n.6 Casilina con larghi ingressi carrabili di facile agibilità, i parcheggi sono correttamente distribuiti sia per la zona alberghiera che per quella congressuale, la viabilità interna disimpegna correttamente le zone di servizio per gli approvvigionamenti ed i servizi. Ulteriori spazi utilizzabili sia per parcheggi che per nuovi spazi congressuali o ludici sono disponibili al piano seminterrato, attualmente in disuso, non rifinito ed utilizzato come zona di deposito ed accatastamento di materiali vari.		
Descrizione:	Complesso immobiliare situato in Cassino (Fr), Via Casilina (S.S. N. 6), costituito da edificio con destinazione alberghiera sviluppatosi in piano interrato e cinque piano fuori terra con annesse aree di pertinenza ad uso esclusive ed adiacente terreno, aree adibite a parcheggio ed in parte a verde, oltre ad un corpo di fabbrica accessorio ad uso gruppo elettrogeno. Il tutto formante un unico corpo tra coperto e scoperto, con accesso e confinante con Via Casilina. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq. 8.325,00, censita in catasto urbano del comune di Cassino al Foglio n. 30 particella n. 296 (comprendente la ex particelle 500/501/294 sub. 7/346).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ██████████ debitore esecutato, e dei suoi rappresentanti che vi conducono l'attività di impresa alberghiera.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

